

PATRIMONIO: BIENES INMUEBLES **REGLAS GENERALES DE VALORACIÓN** **VALOR CATASTRAL** **VALOR DE REFERENCIA** **VALOR DE ADQUISICIÓN**

Siguiendo el repaso de las normas de valoración de los bienes que integran el patrimonio, nos centramos en esta ocasión en los **bienes inmuebles**:

BIENES INMUEBLES: REGLA GENERAL DE VALORACIÓN

Los bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica se computarán tomando como referencia el mayor valor de los tres siguientes:

1. **El valor catastral** consignado en el recibo correspondiente a 2021 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
2. **El valor determinado o comprobado** por la Administración a efectos de otros tributos, como, por ejemplo, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

IMPORTANTE: con efectos de 11 de julio de 2021 se modifican las reglas de valoración de los bienes inmuebles para añadir como valor a tener en cuenta el “determinado” por la Administración a efectos de otros tributos, lo que implica incorporar como criterio de valoración para los inmuebles el **valor de referencia** previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, como resultado del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

Ahora bien, **el valor de referencia afectará sólo a los inmuebles que se adquirieran a partir del 1 de enero de 2022**, cuando dicho valor haya sido tomado como base imponible en el tributo que grave su adquisición (esto es, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones).

Dichos valores de referencia individualizados estarán disponibles en la sede electrónica del Catastro en 2022. La citada sede ofrecerá también la posibilidad de consultar y certificar el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha.

3. El precio, contraprestación o valor de adquisición.

Dentro del "valor de adquisición" al que se refiere el artículo 10. Uno de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, deben incluirse los "gastos y tributos inherentes a la transmisión" que hubieren sido satisfechos por el adquirente. Se trata de gastos y tributos "unidos por su naturaleza o inseparables" a la transmisión como tal. Ejemplo de los primeros serían los gastos de notaría y registro y, de los segundos el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), según los casos.

Por el contrario, para determinar el valor de los bienes inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, **no cabe minorar dicho valor en el importe de las amortizaciones practicadas** en el ámbito del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).

RECOMENDACIÓN:

- ✓ Soporte la adquisición de sus bienes inmuebles y su valoración.
 - + Escrituras de adquisición.
 - + Gastos de adquisición.
 - + Recibos IBI.
 - + Valores de referencia.

En **L.A. ROJÍ ASESORES TRIBUTARIOS** le asesoraremos sobre la valoración de bienes inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, no dude en consultarnos.

Crear valor para nuestros clientes es el objetivo principal de este Despacho.

Cristina Martín
Carlota Rodríguez
Silvia Rojí
Olalla González
Luis Alfonso Rojí

Remitido por: Vanessa Esteve